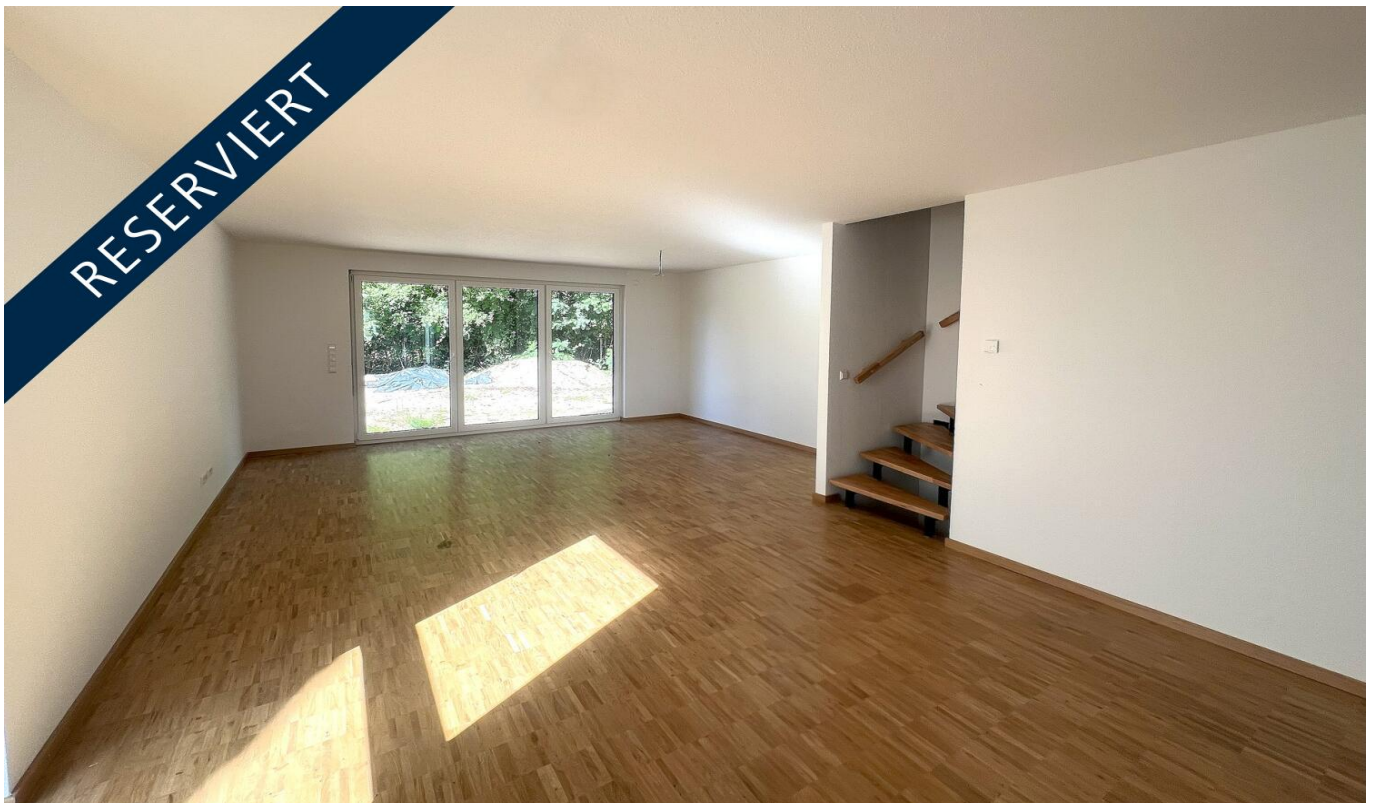


Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Move in and feel at home - newly built semi-detached house in a quiet location with a beautiful garden!

Property ID: 25133842



PURCHASE PRICE: 615.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 236 m<sup>2</sup>

Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## At a glance

Property ID	25133842
Living Space	ca. 133 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	615.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 49 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	26.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.12.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## The property





Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## The property



Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## The property





Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## The property





Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## The property



Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## The property



**Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## A first impression

Welcome to your new home – a modern, family-friendly house in a popular new development within an attractive community. This property boasts a quiet yet convenient location, a well-designed floor plan, and high-quality features. The house offers couples and families the ideal opportunity to create their own personal haven and fulfill their desire for contemporary, energy-efficient living. With a generous living area of approximately 125 square meters, the space is spread over three levels. On the ground floor, the inviting entrance hall leads into the open and bright living and dining room, flooded with natural light through large windows. This area includes an open-plan kitchen with ample space for cooking together and direct access to the sunny terrace. The modern design of the living spaces is accentuated by parquet flooring throughout the living and sleeping areas, creating a harmonious blend of comfort and elegance. The staircase leads to the upper floor, where three bedrooms offer flexible usage options – whether as children's rooms, a home office, or guest rooms. The bright, naturally lit bathroom features a bathtub, a separate shower, and stylish fixtures, providing a comfortable retreat for relaxing moments. Particular attention has been paid to energy-efficient construction: the house is a new build with a modern external thermal insulation composite system and an air-source heat pump, ensuring sustainable and cost-effective heating. Retrofitting a photovoltaic system or solar thermal collectors is possible at any time, offering additional energy-saving options. This house offers modern living, future-proof features, and a peaceful haven for the whole family.



Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Details of amenities

2 Außenstellplätze\*

Luft- Wärme- Pumpe\*

Wärmedämmverbundsystem\*

Familienfreundliches, neu erschlossenes Wohngebiet\*

Parkettböden in den Wohn und Schlafbereichen\*

Tageslichtbad mit Wanne und Dusche\*

Neubau\*

Installierung einer Photovoltaikanlage oder Solarkollektoren jederzeit möglich\*



**Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen**

## All about the location

Heppenheim-Kirschhausen liegt in einer wunderschönen und ruhigen Gegend im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die Ortschaft besticht durch ihre idyllische Lage am Rande des Naturparks Bergstraße-Odenwald, was sie zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht.

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt von Heppenheim, die mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen einlädt.

Verkehrstechnisch ist Kirschhausen hervorragend angebunden: Die Autobahnen A5 und A67 sind schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Fahrt nach Frankfurt, Darmstadt oder Heidelberg ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie bequem mit Bus und Bahn unterwegs sind.

Für Familien und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Landschaft des Odenwaldes führen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag hier besonders komfortabel macht.

Kurz gesagt: Heppenheim-Kirschhausen ist ein begehrter Wohnort, der Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet – perfekt für alle, die das Landleben schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 26.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25133842 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)